

CIRCOLARE 6/4PS/31483

Roma, 7 agosto 2000

**Direzione Generale della Previdenza e
Assistenza sociale**

Ai Presidenti degli enti previdenziali di cui al
decreto legislativo n. 104/96
Loro Sedi

Al Ministero del Tesoro del Bilancio e della
Programmazione Economica

All'Osservatorio sul patrimonio immobiliare
degli enti previdenziali

LORO SEDI Chiarimenti in ordine alla
cessione delle unità immobiliari.

OGGETTO: Art.6 del decreto legislativo n.104/96. –

Con circolare n.6/4PS/31573 del 26 agosto 1999, che ha fornito le linee portanti per l'attuazione del piano ordinario di dismissione dei beni immobiliari degli enti previdenziali pubblici, di cui all'art. 6 del decreto legislativo n.104/96, sono state individuate le tipologie di delimitazione del potere di disposizione sugli immobili da parte degli acquirenti.

In particolare, nei confronti degli acquirenti attuali conduttori, è stato rappresentato il divieto di alienazione dell'alloggio acquistato entro i successivi dieci anni dalla data della stipula del contratto di acquisto, perciò riferendosi al portato della prescrizione contenuta nell'art. 6, comma 10, del citato decreto legislativo n.104/96, che stabilisce: "a partire dalla data della stipula del contratto, per dieci anni è fatto divieto agli acquirenti di vendere l'alloggio, salvo che si verifichino incrementi del nucleo familiare di almeno due unità ovvero si verifichi il trasferimento dello stesso in un Comune distante più di 50 chilometri da quello di ubicazione dell'immobile."

Contestualmente, per le ipotesi di alloggi acquistati in forma collettiva ed occupati da conduttori che non esercitano il diritto di prelazione, è stato assunto che il vincolo di inalienabilità dovesse ritenersi condizionato alla durata delle garanzie di locazione quali in sostanza quelle sancite dalle lettere a) e b) del comma 6 del già citato art. 6.

Le predette prescrizioni prefigurano, infatti, un rinnovo del contratto di locazione per non meno di nove anni e per almeno un anno in funzione di specifici redditi posseduti dai conduttori.

Senonchè, ad un più attento esame della portata delle disposizioni recate dal citato art. 6, sia in tema di limitazione del diritto di vendita dei beni in questione che di durata delle locazioni, è emersa nella circolare la presenza di un equivoco dovuto alla ingiustificata correlazione tra i due rapporti.

Il divieto di alienazione è inerente al potere di disposizione del bene, una limitazione cioè ai contenuti del diritto reale, mentre l'altro afferisce al potere di relazionarsi in ordine alla destinazione del bene.

E', del resto, palese come ben possa prefigurarsi l'alienabilità di un bene ancorchè vincolato nel godimento per effetto di locazione come, per converso, la determinazione di una nuova destinazione d'uso, fermi restando i vincoli di disposizione.

E' coerente, allora, nella fattispecie di vendita di alloggi acquistati in forma collettiva, occupati da conduttori che non esercitano il diritto di prelazione, rivedere l'assunto esposto nella circolare del 26 agosto 1999, nel senso di ribadire la portata della disposizione contenuta nel decreto n.104/96 in base alla quale è fatto divieto agli acquirenti di vendere l'alloggio nei successivi dieci anni a partire dalla stipula del contratto, salvo che non si verifichino le condizioni, peraltro, esplicitamente previste nella norma stessa, e ciò a prescindere dai vincoli di destinazione d'uso che per legge o per contratto dovessero gravare sul bene oggetto della vendita.

Si precisa, altresì, che la vendita delle unità residenziali in forma diretta è rivolta unicamente ai legittimi conduttori in regola con i pagamenti dei canoni e degli oneri accessori ed ai loro conviventi.

Tale diritto all'acquisto da parte dei conduttori può essere esercitato anche in modo collettivo, secondo le forme previste e specificate dalla circolare 4/PS/30800/bis del 10.4.2000, punto 3, quando almeno la metà più uno dei conduttori manifesta la disponibilità ad acquistare l'intero edificio (acquisto in blocco).

In tal caso le unità occupate da soggetti non interessati all'acquisto saranno intestate al soggetto giuridico costituito ad hoc (si precisa che l'art. 2 comma 5 lettera A della legge n. 488 del 1999 consente ai conduttori

l'iscrizione a cooperative di abitazioni già esistenti).

In merito agli immobili di pregio, la loro individuazione è definita dall'art. 2, comma 2, della legge n. 488/1999, con riferimento alle zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale. Tale criterio deve ricomprendere, in quanto assorbente, anche i centri storici come definiti dall'art. 18 della legge n. 392/1978.

IL MINISTRO
SALVI